

ARBA Genossenschaft Seidenmannweg / Friedhofweg in Riehen.

Richtlinien zur Lenkung künftiger Umbauten und Renovationen
Ortsbildkommission Riehen, 8. November 2002

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag

2. Bestandesaufnahme

- 2.1 Ursprüngliches Bauprojekt
- 2.2 Gesetzliche Grundlagen
- 2.3 Ursprüngliche Gebäudestruktur, Architektur und Konstruktion
- 2.4 Realisierte Umbauten und Renovationen

3. Empfehlungen zur Bestandessicherung

- 3.1 Ohne Vorschriften geglückte Renovationen
- 3.2 Notwendigkeit der Anpassung an zeitgemässe Wohnbedürfnisse
- 3.3 Katalog der Empfehlungen und Vorschriften zur Lenkung künftiger Umbauten und Renovationen

4. Anhang

- 4.1 Situationsplan 1:500
Baufelder für Gartenhäuschen und gedeckte Sitzplätze
- 4.2 Gestaltungsvorschläge Ortsbildkommission
 - 4.2.1 3-Zimmer-Haus / Vorschlag 1 / 2
 - 4.2.2 3-Zimmer-Haus / Vorschlag 3 / 4
 - 4.2.3 3-Zimmer-Haus / Vorschlag 5 / 6
 - 4.2.4 4-Zimmer-Haus / Vorschlag 1 / 2
 - 4.2.5 4-Zimmer-Haus / Vorschlag 3 / 4
 - 4.2.6 4-Zimmer-Haus / Vorschlag 5 / 6

1 Auftrag

Die vorliegende Untersuchung wurde von der Gemeinde Riehen, Abteilung Hochbau und Planung am 19. April 2002 in Auftrag gegeben.

Anlass zur Untersuchung gab die bevorstehende Umwandlung der bisherigen Genossenschaft in individuelles Liegenschaftseigentum. Die bisherigen Genossenschafter werden Hauseigentümer.

Die Siedlung ist städtebaulich und architektonisch wertvoll und der Dorfbild-Schonzone zugeordnet. Damit sind der baulichen Veränderung Grenzen gesetzt, die jedoch lediglich betreffend die Entwicklung der Bauvolumen Masstäbe setzen.

Zweck der Studie ist es, den ursprünglichen und jetzt vorhandenen Baubestand der ARBA-Siedlung zu erfassen und zu dokumentieren und daraus Richtlinien und Instrumente für die Lenkung der künftigen Umbauten und Renovationen abzuleiten.

2 Bestandesaufnahme

Die Bestandesaufnahme wurde im Mai/Juni 2002 in Kontakt mit der Präsidentin der Genossenschaft Frau Hartmann durchgeführt. Es wurde nach Unterlagen im Staatsarchiv gesucht. Betreffend der ursprünglichen Baueingabe- und Baupläne wurden wir jedoch nur im Archiv der Genossenschaft fündig.

2.1 Ursprüngliches Bauprojekt

Das Baugesuch wurde am 8. Mai 1946 von Hans Schmidt Architekt BSA eingereicht. Als Mitarbeiter ist L. A. Löhner Architekt auf den Plänen erwähnt.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

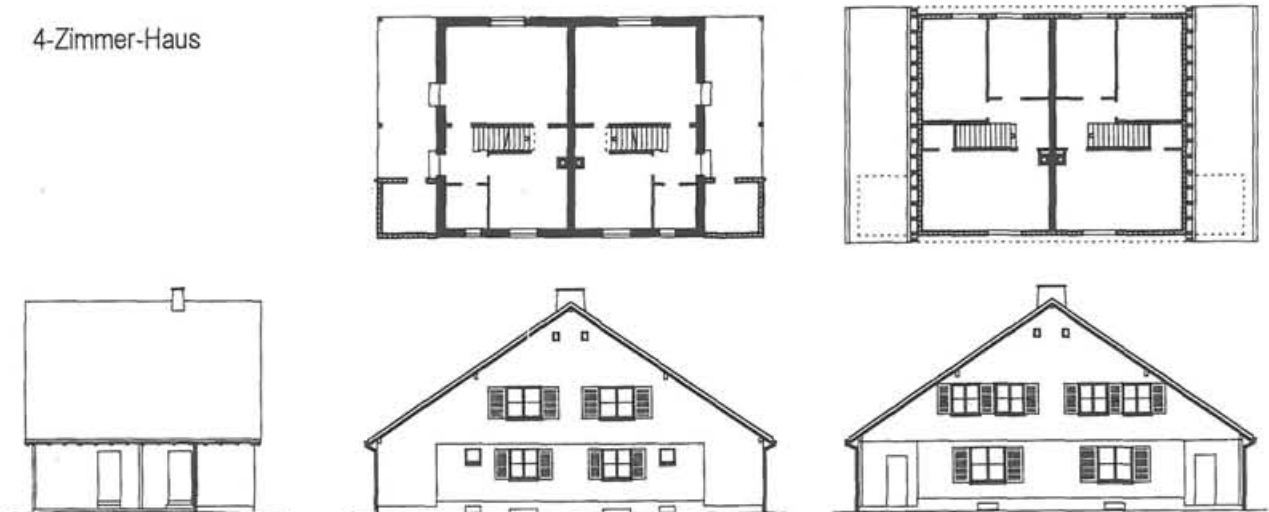
Das ganze Untersuchungsgebiet ist der Dorfbild-Schonzone zugeordnet. Siehe dazu Bau- und Planungsgesetz (BPG) § 38 vom 17. November 1999.

2.3 Ursprüngliche Gebäudestruktur, Architektur und Konstruktion

3-Zimmer-Haus

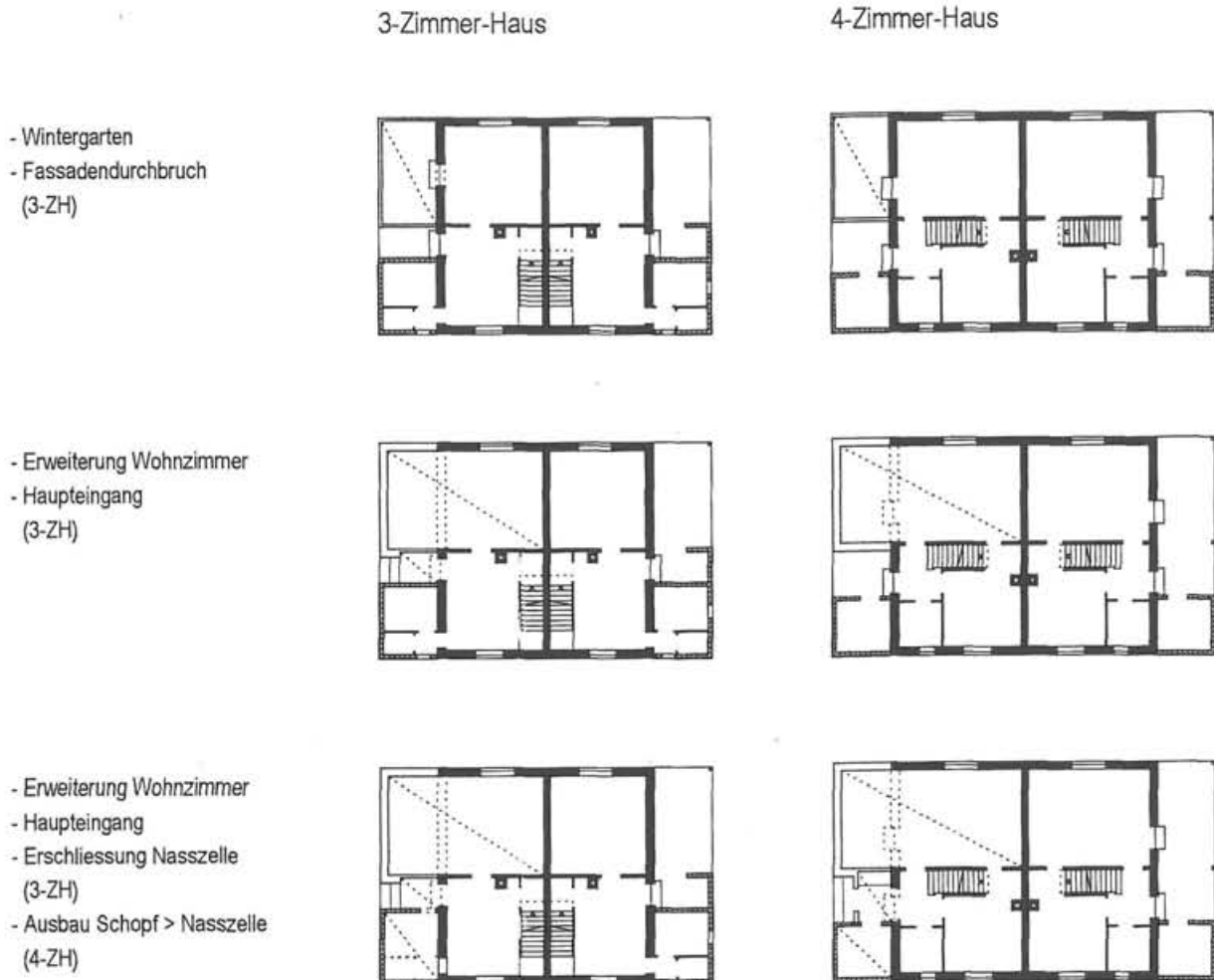


4-Zimmer-Haus



Untergeschoss-, Erdgeschoss und Brandgiebel sind in allen Gebäuden massiv. Dort wo sie als Fassade in Erscheinung treten sind sie verputzt. Das Obergeschoss und die z. T. offenen Vorzonen im Erdgeschoss sind als verkleidete Holzständerkonstruktion ausgeführt. Im 4-Zimmer-Haus besteht der erdgeschossige Vorbau aus Schopf und gedecktem Sitzplatz. Im 3-Zimmer-Haus sind im erdgeschossigen Vorbau WC, Bad und gedeckter Sitzplatz enthalten. Im Bauprojekt war als Fassadenverkleidung für die Ständerkonstruktion eine senkrechte Holzverschalung vorgesehen. Effektiv ausgeführt wurde dann aber eine Holzschindelverkleidung. Aus Unterhaltsgründen wurde diese ca. 10 Jahre später durch Fassadenschiefer (Asbestzementplatten) ersetzt. Die Fenster der Zimmer sind zweiflügelig mit Sprosse und Klapppläden. Nebenräume haben kleinere einflügelige Fenster. Die Dächer waren von Anfang an mit Falzziegeln gedeckt in späteren Renovationen wurden sie für die ganze Siedlung einheitlich mit braunen Flachfalzziegeln versehen.

2.4 Realisierte Umbauten und Renovationen



Die in den letzten Jahren realisierten Veränderungen betreffen hauptsächlich Anpassungen des Erdgeschossgrundrisses an zeitgemässe Wohnbedürfnisse. Die Wohnzimmer wurden unter Einbezug der gedeckten Sitzplätze vergrössert. Bad, WC wurden im 3-Zimmer-Haus zusammengelegt und neu gestaltet und im 4-Zimmer-Haus wurde z.T. anstelle des ursprünglichen Schopfes eine Nasszelle eingebaut. Durch Verlegung der Badzimmertüren in den Windfang entstand mehr Stellfläche für eine Küchenkombination. In einzelnen Häusern wurden im Obergeschoss Dachflächenfenster eingesetzt.

3 Empfehlung zur Bestandessicherung

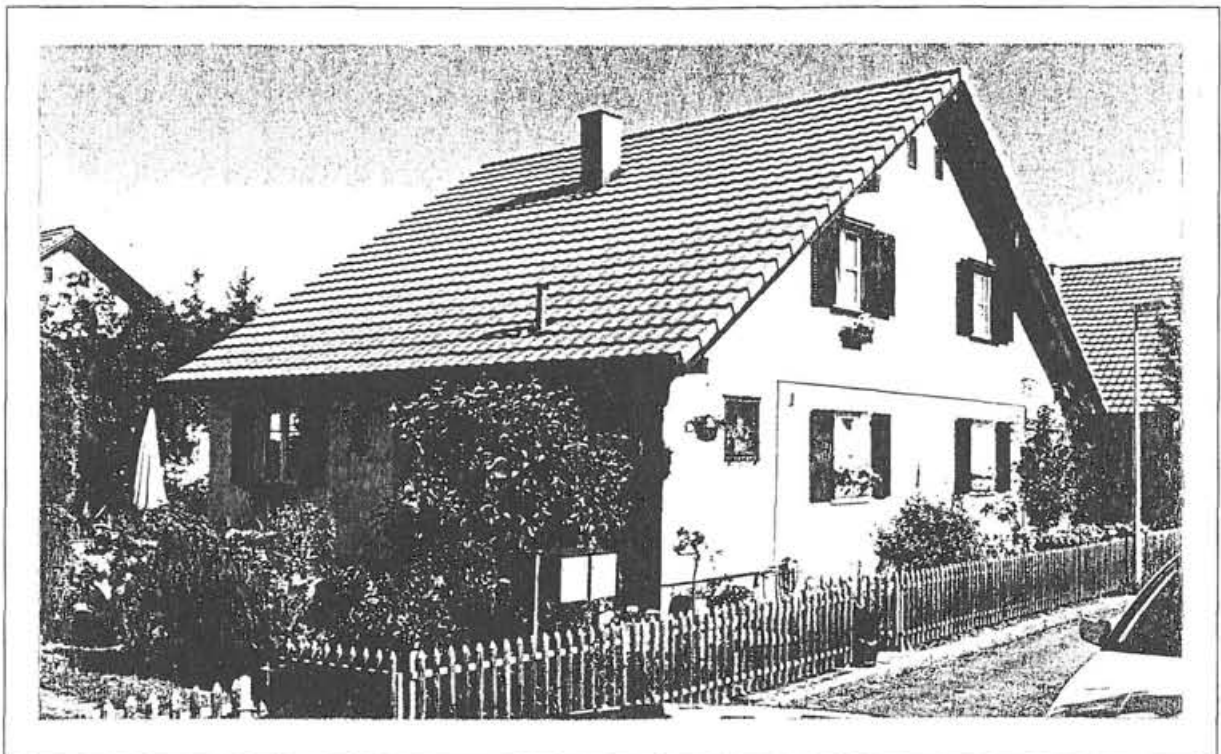
3.1 Ohne Vorschriften geglückte Renovationen

Die Siedlung hat ihr einheitliches Erscheinungsbild in erstaunlich hohem Masse gehalten. Die Dächer, die verputzten und verkleideten Fassadenflächen entsprechen noch weitgehend der ursprünglichen Gestaltungsabsicht. Der Einbezug der gedeckten Sitzplätze ist allerdings nicht überall gleich gut gelungen.

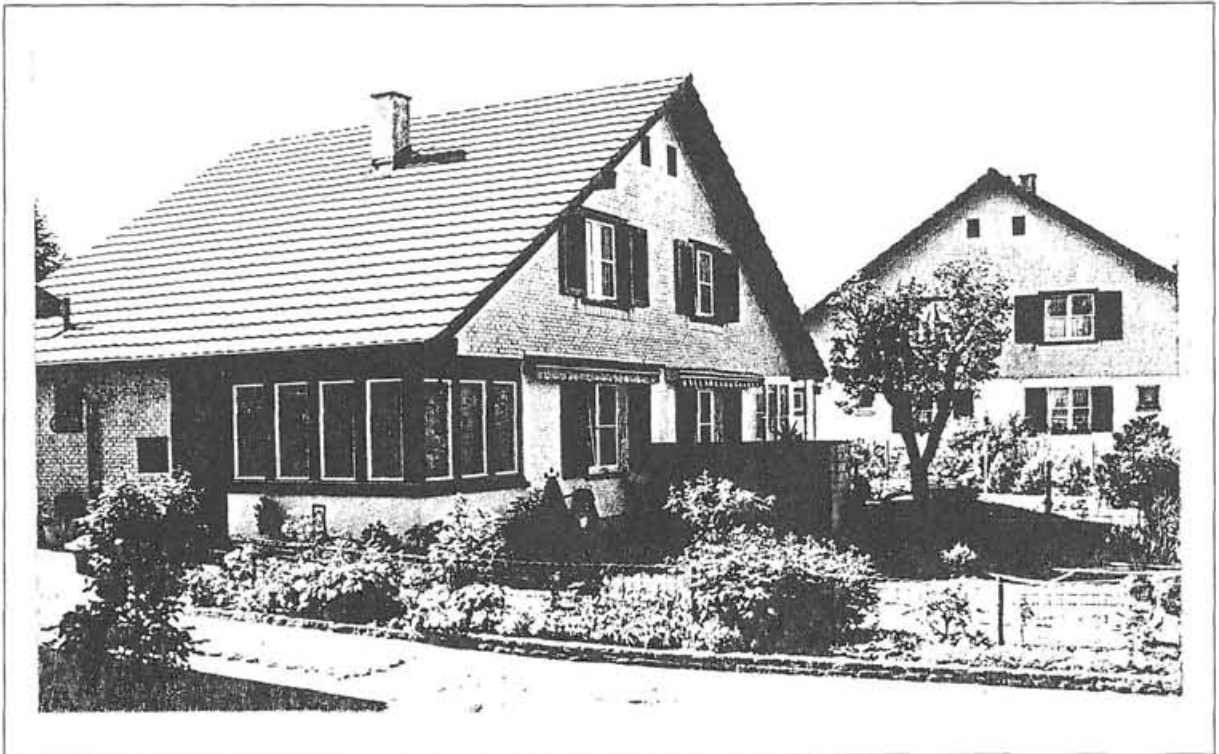
3.2 Notwendigkeit der Anpassung an zeitgemässe Wohnbedürfnisse

Die Anpassung an zeitgemässe Wohnansprüche, wie sie in den Erdgeschossen schon vielfach realisiert wurden, sind sinnvoll und legitim und dürfen nicht durch Vorschriften behindert werden. Grundsätzlich sind am Ist-Zustand zwei Interpretationsmöglichkeiten für diese bauliche Erweiterung festzustellen.

- a) Umbau als Erweiterung des gemauerten und verputzten Erdgeschosses, mit Übernahme der bestehenden Fenstertypen oder mit anderer Fenstergestaltung.



- b) Einbezug der offenen Gebäudeteile und Gestaltung in Anlehnung an die verkleidete Holzständerkonstruktion. Dabei wurden nirgends die Eternitverkleidungen übernommen sondern mit Verglasungen und anderen Verkleidungen gearbeitet. Die ursprüngliche Gebäudestruktur ist weitgehend ablesbar geblieben.



3.3 Richtlinien für bauliche Veränderungen und Renovationen in der Siedlung Seidenmannweg/Friedhofweg in Riehen

Das Bau und Planungsgesetz vom 17. November 1999 regelt für die Schonzone folgendes:

IV. Stadt- und Dorfbild-Schonzone

§ 38. In der Stadt- und Dorfbild Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.

² Abweichungen vom Baukubus und von der Massstäblichkeit sind anzuordnen, wenn sie durch den nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakter der bestehenden Bebauung geboten sind, und zuzulassen, wenn ein öffentliches Interesse an ihrer Beibehaltung fehlt oder das private Interesse an der Abweichung überwiegt.

³ Ferner können Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde.

⁴ Weder durch Abweichungen noch durch Ausnahmen darf der im Strassenbild sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung beeinträchtigt werden.

⁵ Für bauliche Änderungen gelten im übrigen die Vorschriften derjenigen Zone, die durch die Geschoszahl der zugelassenen Bebauung bestimmt wird.

Für das Gebiet der Siedlung Seidenmannweg/Friedhofweg in Riehen werden diese Forderungen wie folgt interpretiert.

I. Begrenzung auf das vorhandene Volumen

Das vorhandene, durch die bestehenden Fassaden und Dächer bestimmte Gebäudevolumen der Wohnhäuser darf unter Vorbehalt von II nicht verändert werden, das heisst Anbauten und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Nicht zulässig ist auch der Bau von Garagen und Carports.

II. Erweiterungsspielraum

Möglich ist jedoch der Einbezug des überdachten Sitzplatzes der Wohnhäuser in das Gebäudevolumen, sei es als Wintergarten oder als beheizte Wohnnutzung. Dazu stehen Gestaltungsvorschläge der Ortsbildkommission zur Verfügung (siehe Anhang).

Zulässig sind auch freistehende Gartenhäuschen oder gedeckte Sitzplätze mit einer maximalen Grundfläche von 9 m² pro Grundstück. Die Firsthöhe wird auf 2.60 m begrenzt. Für die Platzierung dieser Nebenbauten sind im beiliegenden Situationsplan Baufelder definiert. Der Grenzanbau von je 2 Nebenbauten ist möglich.

III. Einheitlichkeit

Bei gegen aussen sichtbaren Renovationen und Umbauten müssen sowohl die Einheitlichkeit pro Doppelhaus, als auch die Einheitlichkeit der ganzen Siedlung erhalten bleiben.

Dabei sind für den Ausbau der ursprünglich überdachten Aussenbereiche, die Gestaltungsvorschläge der Ortsbildkommission richtungsweisend. Anliegen dieser Vorschrift ist es, die Masstäblichkeit der neuen Fenster/Fenstertüren den bestehenden Fassaden anzugleichen. Pro Doppelhaus ist die Wahl von unterschiedlichen Gestaltungsvarianten möglich, auch wenn dies zu Asymmetrie führt.

In Materialwahl und Farbgebung müssen einheitlich erhalten bleiben:

- die Flachziegeldächer
- der Fassadenschiefer der Obergeschosse. Bei Renovationen muss sich das Ersatzmaterial betreffend Masstäblichkeit, Textur und Farbe dem Original angleichen. Bei der Prüfung der für ein konkretes Renovationsvorhaben bereits vorliegenden Materialvorschlägen hat sich gezeigt, dass einzig die Verkleidung mit Faserzementplatten („Eternit“ Fassadenschiefer) diese Forderung erfüllt. Daher kann nach Entsorgung des vorhandenen Asbestzementschiefers, auf der vorhandenen ca. 20mm starken äusseren Holzschalung der Ständerkonstruktion, eine neue Senkrechtlatung von 20-30mm als Hinterlüftungs- und Befestigungsgrundlage angebracht und mit neuen Faserzementplatten („Eternit“ Fassadenschiefer) verkleidet werden. Diese Konstruktion gewährleistet eine minimale Vergrösserung des bestehenden Vorsprungs der Schieferfassade gegenüber der verputzten Erdgeschossfassade. Zur Abstimmung von Farbe und Textur der Verkleidung muss auch verbindlich Schiefertyp und Farbe wie folgt festgelegt werden.

Produkt	Fassadenschiefer „Eternit“, 4mm
Format	Rechteckstreifen 3x200mmx200mm, Doppeldeckung
Farbe	Tectura Beige T 803, deckend

Erforderlich zur Erhaltung des Charakters der Schieferfassade ist auch die Übernahme des Anschlussdetails an die Dachschräge.

Die Verbesserung der Wärmedämmung kann ohne Entfernen der vorhandenen äusseren Holzschalung durch Ausflocken oder Ausschäumen der Hohlräume der Ständerkonstruktion erfolgen.

Es wird empfohlen die neue Schieferverkleidung pro Doppelhaus gleichzeitig auszuführen und auf eine senkrechte Fuge im Bereich der Gebäudegrenze zu verzichten.

- Die hell verputzten Erdgeschossfassaden. Die Verbesserung der Wärmedämmung ist nur von innen möglich. Im Erdgeschoss ist es möglich die ursprünglichen mit Fassadenschiefer verkleideten Flächen durch verputzte Wandflächen zu ersetzen.

- Fenster, Fenstertüren und Dachflächenfenster. Bei Ersatz der vorhandenen Fenster darf das Fensterlicht nicht verändert werden. Die horizontalen Fenstersprossen sind auch bei einem Fensterersatz zu übernehmen. Falls im Obergeschoss anstelle der Fenstereinfassungen in Holz Metallzargen zum Einsatz kommen, sind diese inkl. Laden-falz in ihrem Erscheinungsbild an die bisherige Holzkonstruktion anzugleichen. Bei neuen Fenstern bzw. Fenstertüren im Bereich der bisher überdachten Außenbereiche sind Sprossen nicht zwingend. Die bestehenden Fenster im ursprünglichen Wohnbereich des Erdgeschosses können nicht zu Fenstertüren umgebaut werden. Pro Dachfläche sind max. 2 kleine Dachflächenfenster von max. 55x78cm zulässig. Die Lage von Dachflächenfenster ist auf den Bereich zwischen Kniestock und Decke Obergeschoss beschränkt. Sie müssen pro Dachfläche auf gleicher Höhe liegen. Der Abstand zwischen 2 Dachflächenfenster muss mindestens der Breite eines Sparrenfeldes entsprechen.

IV. **Gartenhäuschen und Gartenzäune**

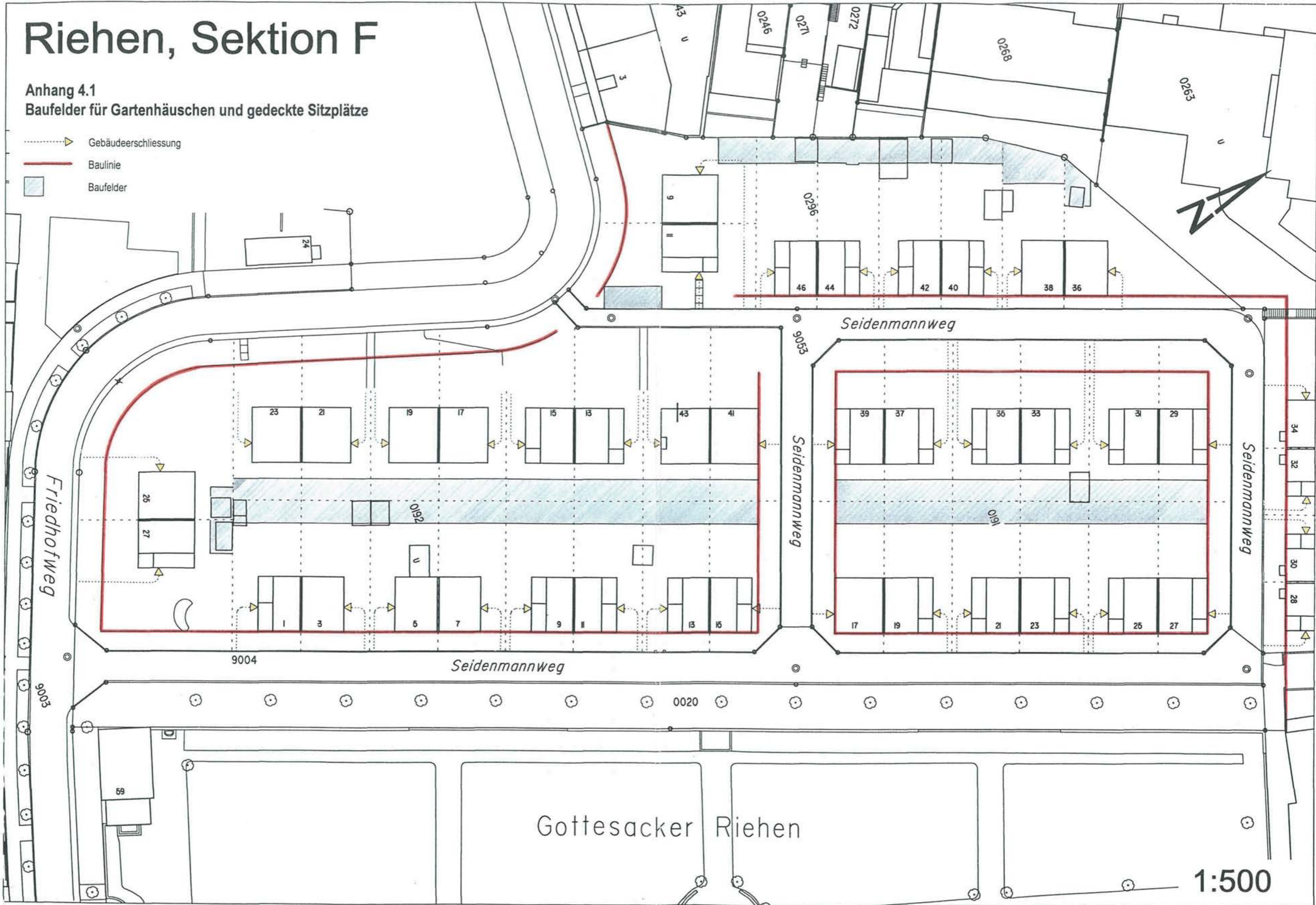
Die Gartenhäuschen/Sitzplätze sind als Holzbauten auszuführen.

Die Gartenzäune gegen die Strassen sind bei Bedarf im vorhandenen Charakter zu erweitern oder zu ersetzen. Zäune zwischen den Grundstücken sind unerwünscht. Dort wo begründeter Bedarf nachgewiesen wird, sollen sie ebenfalls dem bereits bestehenden Zauntyp entsprechen.

Riehen, Sektion F

Anhang 4.1 Baufelder für Gartenhäuschen und gedeckte Sitzplätze

-  Gebäudeerschliessung
-  Baulinie
-  Baufelder



1:500

Anhang 4.2.1 Gestaltungsvorschläge Ortsbildkommission

3-Zimmer-Haus / Vorschlag 1/2

Vorschlag 1

- Fenster 135x140cm, 2-flg., Sprossen, Klappladen



Vorschlag 2

- Fenster 135x205cm, 2-flg., Sprossen, Klappladen / Beispiel Einbau Dachflächenfenster



Anhang 4.2.2 Gestaltungsvorschläge Ortsbildkommission

3-Zimmer-Haus / Vorschlag 3/4

Vorschlag 3

- Fensterfront 2x135x140cm / Fenster 135x140cm, 2-flg., Rolladen, Lamellen- od. Stoffstore



Vorschlag 4

- Fensterfront 2x135x205cm / Fenstertüre 135x205cm, 2-flg., Rolladen, Lamellen- od. Stoffstore



Anhang 4.2.3 Gestaltungsvorschläge Ortsbildkommission

3-Zimmer-Haus / Vorschlag 5/6

Vorschlag 5

- Fensterfront über Gebäudeecke 3x135x140cm, 2-flg., Rolladen, Lamellen- od. Stoffstore



Vorschlag 6

- Fensterfront über Gebäudeecke 3x135x205cm, 2-flg., Rolladen, Lamellen- od. Stoffstore



Anhang 4.2.4 Gestaltungsvorschläge Ortsbildkommission

4-Zimmer-Haus / Vorschlag 1/2

Vorschlag 1

- Fenster 135x140cm, 2-flg., Sprossen, Klapppladen



Vorschlag 2

- Fenster 135x205cm, 2-flg., Sprossen, Klapppladen / Beispiel Einbau Dachflächenfenster



Anhang 4.2.5

Gestaltungsvorschläge Ortsbildkommission

4-Zimmer-Haus / Vorschlag 3/4

Vorschlag 3

- Fensterfront 2x135x140cm / Fenster 135x140cm, 2-flg., Rolladen, Lamellen- od. Stoffstore



Vorschlag 4

- Fensterfront 2x135x205cm / Fenstertüre 135x205cm, 2-flg., Rolladen, Lamellen- od. Stoffstore



Anhang 4.2.6 Gestaltungsvorschläge Ortsbildkommission

4-Zimmer-Haus / Vorschlag 5/6

Vorschlag 5

- Fensterfront über Gebäudeecke 3x135x140cm, 2-fig., Rolladen, Lamellen- od. Stoffstore



Vorschlag 6

- Fensterfront über Gebäudeecke 3x135x205cm, 2-fig., Rolladen, Lamellen- od. Stoffstore

